COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n. 210 del 19/10/2026

OGGETTO: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004.

L'anno **duemilaventisei,** il giorno **diciannove** del mese di **ottobre** alle ore **13:00** presso questa sede comunale, a seguito di apposito invito diramato dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Dall'appello nominale risultano presenti:

MARRUCCI ANDREA	Sindaco	Presente
GUICCIARDINI NICCOLO'	Vice Sindaco	Presente
BARTALINI GIANNI	Assessore	Presente
MORBIS DANIELA	Assessore	Presente
DE PAMPHILIS VALENTINA	Assessore	Presente

Presiede il Sig. MARRUCCI ANDREA, Sindaco.

Ritenuto di procedere ad effettuare i lavori di propria competenza con collegamento telematico e in modalità di videoconferenza.

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Dott. GAMBERUCCI MARIO, in qualità di Vice Segretario Comunale il quale, con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza, attesta la presenza del Sindaco e degli Assessori Guicciardini, Bartalini, Morbis e De Pamphilis con collegamento telematico ed in modalità di videoconferenza.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Copia informatica per consultazione

Oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la disciplina di svolgimento delle sedute di giunta comunale in remoto, approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 19.04.2022 esecutiva;

Premesso che:
- nel mese di dicembre veniva segnalato all'Ufficio Manutenzioni un guasto al riscaldamento della palestra Pesciolini Veronesi posta in Via Giachi, consegnata all'Amministrazione nel marzo del 2021 e inaugurata nel settembre 2021;

Dato atto che l'Ufficio Manutenzioni riscontrava una perdita nell'impianto che, a un primo esame risultava collocata all'esterno dell'immobile, fra l'uscita delle tubazioni e l'Unità esterna di trattamento aria, dove le tubazioni risultavano in avanzato grado di ossidazione;

Dato atto che nel mese di gennaio, a seguito di ulteriori prove sull'impianto, effettuate senza esecuzione di opere, si registrava che l'intera tubazione dei circuiti risultava interessata da perdite diffuse tali far constatare un degrado generalizzato delle suddette tubazioni;

Dato atto che l'Ufficio Lavori Pubblici ha provveduto a contattare progettista, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice dell'opera e collaudatore, al fine di constatare in sito lo stato delle tubazioni;

Richiamata a tal fine la nota prot. 2383 del 02/02/2026 con cui la Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, a tutela dell'Amministrazione, inviava formale contestazione vizi e denuncia ex art. 1669 CC ai soggetti interessati, convocando un sopralluogo per la data del 09/02/2026, a seguito della quale sia impresa che professionisti, formalmente, respingevano gli addebiti esprimendo una posizione di "non responsabilità" rispetto allo stato dell'impianto;

Accertato dal verbale in atti che, durante il sopralluogo, impresa e professionisti, pur comunque precisando di non riconoscersi alcuna responsabilità in merito, accertavano che l'impianto non potesse che essere realizzato ex novo, condividendo che la soluzione più veloce e meno impattante per l'immobile fosse eseguire una tubazione esterna;

Richiamata integralmente la deliberazione GC n. 202 del 02/10/2026 e la relazione del Dirigente del Settore LLPP e Servizi del Territorio allegata alla stessa, da cui si evinceva che:
- Il Direttore Lavori trasmetteva nel mese di marzo una mail con una stima correlata da una documentazione grafica molto sintetica dell'importo dell'intervento.
- il Dirigente, vista anche la posizione assunta da professionista e impresa, stabiliva di accertare, in maniera terza e imparziale, le cause del deterioramento e la natura dei vizi riscontrati e, allo stesso tempo, sviluppare una progettazione che consentisse, qualsivoglia fosse l'esito delle contestazioni, di addivenire all'esecuzione dell'intervento e al completo ripristino della funzionalità della palestra.
- La perizia tecnica, preceduta anche da analisi sull'acqua, perveniva in atti in data 06/08/2026, e confermava la sussistenza di effettive criticità concausali lungo la filiera di realizzazione, di natura progettuale, esecutiva e costruttiva in concorso di causa. In particolare, la perizia attribuiva la causa della corrosione alla non adeguatezza delle

Copia informatica per consultazione

tubazioni poste in opera e, al contempo, l’assoluta insufficienza della protezione delle stesse;
- in data 06/08/2026 con prot. 17268 il Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio trasmetteva formale contestazione vizi, diffida e costituzione in mora a carico dei soggetti coinvolti, “la disponibilità all'esecuzione, a propria esclusiva cura e spesa, dei lavori urgenti e necessari per il rifacimento e la messa a norma delle tubazioni ammalorate, secondo le modalità che saranno concordate con l’Ufficio Lavori Pubblici, o, in subordine, la disponibilità a rifondere all'Ente le somme necessarie per il ripristino dell'opera, i costi delle indagini peritali e i maggiori danni subiti o subendi a causa del disservizio”, allegando la perizia ai fini di garantire il contraddittorio di merito;

Richiamata la Determinazione Dirigenziale n. 380 del 09/06/2026 in cui veniva affidato il Servizio Di Progettazione Esecutiva E Direzione Lavori Per L'intervento Di Ripristino Dell'impianto Di Riscaldamento Della Palestra Scolastica Ida Nomi Venerosi Pesciolini E Redazione Di Perizia Tecnica Specialistica Sullo Stato Attuale allo STUDIO PIGLIA DI PUGLIA GIUSEPPE con sede legale in VINCI (FI), CAP 50059, VIALE PALMIRO TOGLIATTI n. 171, C.F. PGLGPP91P13I356B, e P.I. 07509900481, per un importo pari ad € 6.505,44 oltre CASSA 4 % ed I.V.A. 22%, così per un totale di € 8.254,09;

Visto il progetto esecutivo, acquisito dall’Amministrazione Comunale e redatto dallo Studio Puglia di Puglia Giuseppe, con sede legale in Vinci (FI), V.le P. Togliatti n. 171, C.F. PGLGPP91P13I356B, e P.I. 07509900481, prevede la realizzazione di una tubazione esterna interrata di collegamento fra la centrale termica e l’UTA e i terminali impiantistici degli spogliatoi, composto dai seguenti elaborati:

RELAZIONI
Relazione Generale E Specialistica
Relazione Criteri Ambientali Minimi

ELABORATI GRAFICI
Schema Distribuzione nuovo impianto

DOCUMENTAZIONE DI STIMA ECONOMICA
Incidenza Manodopera
Analisi Prezzi
Computo Metrico Estimativo
Elenco Prezzi Unitari
Quadro Tecnico Economico

CAPITOLATI SPECIALI
Capitolato Speciale Appalto

FASCICOLO E CRONOPROGRAMMA
Piano Manutenzione Opera
Cronoprogramma Gant

VISTO il QTE di progetto, da cui emerge un costo complessivo di Euro 70.000,00, come segue:

	DESCRIZIONE	IMPORTO IN EURO
A	IMPORTO DEI LAVORI	
A.1.1	Importo a base d’asta per Lavori	€ 41.390,01

Copia informatica per consultazione

A.1.2	Costi della Sicurezza, non soggetti a ribasso	€ 2.737,50
	TOTALE SOGGETTO A RIBASSO	€ 44.127,51
B	SOMME A DISPOSIZIONE	
B1	I.V.A. 22% su A	€ 9.708,05
B2	Spese tecniche progettazione e DL (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 10.889,49
B5	Contributi ANAC	€ 35,00
B6	Varie e Imprevisti	€ 5.239,91
	TOTALE “B”	€ 25.872,45
	TOTALE “A” + “B”	€ 70.000,00

Dato atto che, ai sensi dell’art. 42 del D.Lgs 36/2023, il RUP Ing. Valentina Perrone ed il progettista, Ing. Giuseppe Puglia, hanno svolto in contraddittorio la verifica in data 15/10/2026 e la validazione del progetto firmata in data 15/10/2026 dal RUP;

Richiamata la Deliberazione GC n. 202/2026, sopra già richiamata, con cui, sulla base della relazione del Rup e preso atto che il costo da progetto dell’intervento è di € 41.390,01 per lavori, € 2.737,50 per oneri della sicurezza, per un totale di Euro 44.127,51 oltre IVA al 22%, oltre somme a disposizione, fra cui spese tecniche, si provvedeva a:

- esaminare le seguenti ipotesi alternative per questa Amministrazione Comunale:

  1) aderire all’ipotesi transattiva, proposta nel corso dell’istruttoria tecnica dalle Parti, facendo eseguire i lavori all’Impresa nei tempi più brevi, con la DL, il Coordinamento della Sicurezza e il collaudo offerti dai professionisti, avendo ottenuto a titolo di indennizzo, complessivamente Euro 31.000,00 offerti dalle parti stesse (oltre spese tecniche offerte) e tenendo conto del maggior valore dell’impianto di nuova realizzazione;

  2) non aderire all’ipotesi transattiva e promuovere comunque un Accertamento Tecnico Preventivo (ATP), ai sensi degli artt. 696 e 696-bis del Codice di Procedura Civile, chiedendo al giudice di nominare un Consulente Tecnico d’Ufficio (CTU) allo scopo di fotografare e valutare lo stato dei luoghi, dei beni o la sussistenza del danno prima che il tempo possa alterare lo stato dei luoghi stesso, attraverso sopralluoghi e ispezioni, nonché di per accertare le cause e l’entità del danno.

- Valutare favorevolmente l’accordo transattivo, in quanto lo stesso consente di addivenire alla realizzazione del nuovo impianto ipoteticamente anche alla data del 31/12/2026, scongiurando l’interruzione delle attività didattiche e sportive durante i mesi invernali, evitando potenziali azioni risarcitorie da parte degli utenti e dei concessionari della struttura e limitando la spesa finanziaria netta del Comune ad € 21.075,56 per i lavori (a fronte comunque di un maggior valore dei componenti installati adeguatamente valorizzata nella relazione), a fronte dell’iniziativa giudiziale che, sebbene intrapresa in regime di urgenza, sconta tempistiche più lunghe e incerte, a fronte di una spesa giudiziale essa stessa incerta - comunque minima - di oltre Euro 90.000,00 (lavori e spese di lite);

- dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio di condurre a termine la trattativa con le parti con il supporto di un legale incaricato a tal scopo, al

Copia informatica per consultazione

fine di giungere alla sottoscrizione dell'accordo transattivo in tempi rapidissimi, rimandando a successivo separato atto l'approvazione della bozza di accordo transattivo;

- dare altresì mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio, qualora emergessero condotte dilatorie da parte dei soggetti coinvolti, e venuta meno l'immediata utilità economica e temporale della transazione, di procedere alla promozione di un ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. dinanzi al Tribunale di Siena, per congelare lo stato di fatto ed avviare quanto prima possibile i successivi lavori di rifacimento dell'impianto;

- dare mandato all'Ufficio LLPP e all'Ufficio Manutenzioni, ciascuno per le rispettive competenze, di garantire comunque la funzionalità degli spogliatoi della palestra e della palestra stessa, fino a quando le condizioni climatiche lo consentano e riducendo al minimo i costi e gli sprechi in materia di consumi;

Vista la bozza di atto transattivo, predisposta dall'Ufficio Lavori Pubblici con il supporto legale dello Studio "JUS Società tra Avvocati a.r.l.", a ciò incaricato con Determinazione Dirigenziale n. 608 del 06/10/2026, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", che rispecchia le condizioni poste dalla Parti e prevede in particolare all'art. 4.3 che "*L'Impresa si obbliga a ultimare i Lavori, rendendo l'impianto funzionante e in condizione di essere sottoposto al CRE, entro il 31/12/2026, termine essenziale nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 1457 c.c. L'Impresa dichiara che i tempi di approvvigionamento sono compatibili con il termine. La scadenza del termine non determina di per sé la risoluzione: in deroga all'art. 1457 comma 2, c.c., il Comune si riserva comunque di esigere l'adempimento";*

Ritenuto di procedere senza indugio all'approvazione del progetto esecutivo come sopra meglio dettagliato e della bozza di atto transattivo, dando atto che l'importo dei lavori è interamente finanziato all'interno del B.P. 2026;

Dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000 rilasciati dai Dirigenti competenti;

Con voti favorevoli unanimi, espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. di approvare le premesse che qui si intendono integralmente riportate;
2. di approvare il progetto esecutivo, acquisito dall'Amministrazione Comunale e redatto dallo Studio Puglia di Puglia Giuseppe, con sede legale in Vinci (FI), V.le P. Togliatti n. 171, C.F. PGLGPP91P13I356B, e P.I. 07509900481, che prevede la realizzazione di una tubazione esterna interrata di collegamento fra la centrale termica e l'UTA e i terminali impiantistici degli spogliatoi, composto dai seguenti elaborati:

   RELAZIONI
   Relazione Generale E Specialistica
   Relazione Criteri Ambientali Minimi

   ELABORATI GRAFICI
   Schema Distribuzione nuovo impianto

Copia informatica per consultazione

DOCUMENTAZIONE DI STIMA ECONOMICA
Incidenza Manodopera
Analisi Prezzi
Computo Metrico Estimativo
Elenco Prezzi Unitari
Quadro Tecnico Economico

CAPITOLATI SPECIALI
Capitolato Speciale Appalto

FASCICOLO E CRONOPROGRAMMA
Piano Manutenzione Opera
Cronoprogramma Gant

3. di approvare il QTE di progetto, da cui emerge un costo complessivo di Euro 70.000,00, come segue:

	DESCRIZIONE	IMPORTO IN EURO
A	IMPORTO DEI LAVORI	
A.1.1	Importo a base d'asta per Lavori	€ 41.390,01
A.1.2	Costi della Sicurezza, non soggetti a ribasso	€ 2.737,50
	TOTALE SOGGETTO A RIBASSO	€ 44.127,51
B	SOMME A DISPOSIZIONE	
B1	I.V.A. 22% su A	€ 9.708,05
B2	Spese tecniche progettazione e DL (COMPRESA CASSA 4% ED iva 22)	€ 10.889,49
B5	Contributi ANAC	€ 35,00
B6	Varie e Imprevisti	€ 5.239,91
	TOTALE "B"	€ 25.872,45
	TOTALE "A" + "B"	€ 70.000,00

4. di dare atto che l'Ing. Valentina Perrone è il Responsabile Unico del Progetto per la realizzazione dell'intervento;
5. di dare atto che il progetto trova copertura economica nel Bilancio 2026;
6. di approvare per quanto in premessa motivato la bozza di atto transattivo, predisposta dall'Ufficio Lavori Pubblici con il supporto legale dello Studio "JUS Società tra Avvocati a.r.l.", a ciò incaricato con Determinazione Dirigenziale n. 608 del 06/10/2026, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A", che prevede che l'Impresa si obblighi a ultimare i Lavori, rendendo l'impianto funzionante e in condizione di essere sottoposto al CRE, entro il 31/12/2026, termine essenziale nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 1457 c.c. , offrendo un contributo sull'importo dei lavori paria Euro 8.000,00 e i professionisti, ciascuno per la propria parte, esegua senza oneri per il Comune le pretazioni tecniche di esecuzione (DL e CSE), oltre al versamento di un continuo sui lavori di Euro 23.000,00, a fronte della rinuncia del Comune ad attivare un'azione giudiziaria;
7. di dare atto che l'intervento è caratterizzato dal seguente CUP C23B26000010004;
8. di dare mandato al Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il Territorio di procedere in esecuzione alla presente alla stipula della transazione e agli atti formali di

Copia informatica per consultazione

competenza per consentirne l’attuazione;

9. di rendere il presente atto, con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, stante l’urgenza di provvedere in merito.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

IL Sindaco	IL Vice Segretario
MARRUCCI ANDREA	GAMBERUCCI MARIO

Copia informatica per consultazione

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il **Comune di San Gimignano** (C.F./P.IVA 00102500527), con sede in Piazza Duomo n. 2, 53037 San Gimignano (SI), in persona del Dirigente del Settore LL.PP. e Servizi per il territorio Ing. Valentina Perrone, autorizzato alla stipula con Delibera di Giunta Comunale n. .. del .. (di seguito, il "*Comune*");

E

La (C.F./P.IVA), con sede in (), Via , in persona del legale rappresentante *pro tempore* …. (di seguito, l'"*Impresa*");

E

L'**Ing.** (C.F. …), in proprio;

Il **P.Ind.** (C.F. ….), in proprio;

L'**Ing.** (C.F. …), in proprio;

(di seguito, congiuntamente, i "*Professionisti*" e, insieme al Comune e all'Impresa, le "*Parti*").

PREMESSO CHE

- Il Comune ha affidato all'Impresa i lavori di realizzazione della nuova palestra "Ida Nomi Venerosi Pesciolini", sita in San Gimignano, Via Giachi, con contratto d'appalto rep. n. 1682 del 15/03/2017 e, successivamente, le relative opere di completamento con contratto d'appalto rep. n. 1816 del 09/09/2020. L'Ing. ha svolto la direzione dei lavori dell'appalto originario. Il P.Ind. ha svolto la progettazione e la direzione dei lavori delle opere di completamento. L'Ing. ha svolto la funzione di organo di collaudo.

L'opera è stata consegnata l'11/03/2021 ed è stata inaugurata nel settembre 2021.

- Nel mese di dicembre 2025 il Comune ha riscontrato un guasto all'impianto di riscaldamento della palestra. Le indagini condotte hanno individuato nel gennaio 2026 una perdita occulta all'esterno dell'immobile, nel tratto compreso tra l'uscita delle tubazioni e l'Unità Esterna di Trattamento Aria, ove le tubazioni interrate presentavano un avanzato stato di ossidazione. Ulteriori verifiche sull'andamento della pressione hanno evidenziato perdite diffuse e un degrado generalizzato delle tubazioni dei circuiti.

- Con missiva a mezzo PEC del 2 febbraio 2026 il Comune ha formalmente contestato i vizi ai sensi dell'art. 1669 c.c. e convocato un sopralluogo congiunto, svoltosi il 9 febbraio. L'Impresa e i Professionisti hanno respinto ogni addebito.

- Il Comune ha incaricato lo Studio Puglia della redazione di una perizia tecnica e della progettazione esecutiva dell'intervento di ripristino. La perizia, depositata il 6 agosto 2026, ha individuato criticità concausali di natura progettuale, esecutiva e costruttiva, attribuendo il fenomeno corrosivo all'inadeguatezza delle tubazioni poste in opera (acciaio al carbonio con rivestimento zincato) e all'insufficienza delle relative protezioni.

- Con nota in data 07 agosto 2026, cui era allegata la perizia, il Comune ha trasmesso formale contestazione dei vizi, diffida e costituzione in mora, ribadite con successiva nota del 1° settembre. L'Impresa e i Professionisti hanno replicato contestando le conclusioni della perizia e gli addebiti.

Copia informatica per consultazione

- Le Parti mantengono posizioni divergenti sulle cause del degrado e sulle relative responsabilità: i Professionisti contestano la dimostrazione del nesso causale e le conclusioni della perizia; l'Impresa richiama, tra l'altro, le modifiche progettuali intervenute nel corso dell'esecuzione dell'opera e contesta l'imputabilità del fenomeno; il Comune ritiene integrata la fattispecie dei gravi difetti di cui all'art. 1669 c.c. Ciascuna Parte conserva le proprie posizioni, salvo quanto convenuto nel presente atto.

- Le Parti, nell'interesse comune a ripristinare la funzionalità dell'impianto prima della stagione invernale e a porre fine alla lite insorta e di prevenire quella che potrebbe insorgere, hanno raggiunto l'intesa di seguito formalizzata. Il presente atto non costituisce riconoscimento di responsabilità o acquiescenza alle ricostruzioni di alcuna Parte. La disponibilità delle Parti è espressa esclusivamente in spirito conciliativo, alle condizioni economiche, operative e liberatorie previste dalla presente scrittura.

- Il Comune ha già fatto predisporre dallo Studio Puglia il progetto esecutivo dell'intervento di ripristino (di seguito, il "*Progetto*", allegato alla presente scrittura), che prevede la realizzazione di nuove tubazioni posate all'esterno, approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. … del .., per lavori pari a € 41.390,01, oltre € 2.737,50 per oneri della sicurezza, per complessivi € 44.127,51 oltre IVA. Tutte le Parti hanno visionato il Progetto e lo ritengono eseguibile. La conferma dell'Impresa è resa ai fini dell'esecuzione e non comporta assunzione di incarichi di progettazione, fermi i propri obblighi di diligenza e tempestiva segnalazione. Le prestazioni comprese nel prezzo sono quelle individuate negli elaborati allegati; eventuali modifiche o maggiori lavorazioni saranno disciplinate nel contratto di appalto in conformità alla normativa applicabile.

- Il Progetto comporta, rispetto all'impianto originario, soluzioni e materiali diversi e più estesi, di cui le Parti hanno tenuto conto nella determinazione delle reciproche concessioni.

- Con Delibera di Giunta Comunale n. .. del .. il Comune ha approvato la presente composizione e autorizzato il Dirigente alla stipula.

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Premesse

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Per "Vicenda" si intendono il degrado per corrosione e le perdite delle tubazioni dell'impianto di riscaldamento della palestra (circuito UTA e circuito spogliatoi), i vizi e i danni connessi contestati dal Comune con le note richiamate in premessa. Restano estranei alla Vicenda i difetti autonomi e diversi da tale fenomeno e gli eventuali vizi dei nuovi lavori, disciplinati dal distinto contratto di appalto.

Art. 2 – Oggetto, natura e reciproche concessioni

2.1 Le Parti definiscono bonariamente e in via stragiudiziale ogni controversia inerente e conseguente alla Vicenda. Gli impegni economici e professionali assunti dalle controparti sono effettuati a fini esclusivamente transattivi e senza riconoscimento alcuno di responsabilità in merito alle cause del degrado lamentato dall'Ente. Le reciproche concessioni consistono, per il Comune, nella rinuncia a parte delle proprie pretese e nell'assunzione della quota residua del costo dei lavori di cui al Progetto; per i Professionisti e per l'Impresa, negli impegni assunti rispettivamente ai sensi degli artt. 3 e 4.

Copia informatica per consultazione

2.2 La transazione non ha natura novativa.

Art. 3 – Obbligazioni dei Professionisti

3.1 L'Ing. e il P.Ind. si obbligano in solido a corrispondere al Comune, a titolo transattivo e forfettario, la somma omnicomprensiva di € 23.000,00 entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente atto, mediante bonifico sul conto del Comune (IBAN IT75L0103072000000000170695 MPS Ag. San Gimignano, causale "Transazione palestra Pesciolini"). Il pagamento potrà essere eseguito anche dalla compagnia assicuratrice dei Professionisti ai sensi dell'art. 1180 c.c.; l'eventuale ritardo o inadempimento della compagnia non esonera i Professionisti dall'obbligazione. Essi dichiarano che la compagnia è stata informata del presente atto e ha prestato il proprio assenso.

3.2 I Professionisti si obbligano a rendere, in favore del Comune e nell'ambito dell'intervento di ripristino, le seguenti prestazioni, quale contributo transattivo in natura:

a) l'Ing. , la direzione dei lavori, comprensiva della contabilità, dell'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione e dell'esecuzione, a proprie spese, delle verifiche e prove finali previste dal Progetto e dalla normativa;

b) il P.Ind. , il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione.

Le Parti convengono che il valore delle prestazioni è pari a € 5.470,68 compreso oneri oltre IVA per la direzione lavori e a € 1.977,55 oltre oneri e IVA per il coordinamento della sicurezza, importi determinati dal Comune secondo i parametri di legge. Le prestazioni non sono rese a titolo gratuito ma quale contributo transattivo in natura, il cui valore è compensato nell'ambito delle reciproche concessioni di cui all'art. 2.1.

3.3 Il Comune provvederà all'affidamento degli incarichi professionali ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), d.lgs. 36/2023, con separate determinazioni. I Professionisti dichiarano di possedere i requisiti richiesti, di non versare in cause di incompatibilità di legge rispetto all'incarico e di essere coperti da polizza di responsabilità civile professionale adeguata.

Le prestazioni saranno rese con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico. Il CRE è soggetto all'approvazione del Responsabile unico del progetto, che conserva ogni potere di verifica e controllo.

3.4 Se una prestazione in natura non è resa, in tutto o in parte, per fatto o rinuncia del Professionista, questi corrisponderà al Comune, entro 30 giorni dalla richiesta, il controvalore della parte non resa, determinato ai sensi dell'art. 3.2, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno direttamente riconducibile all'inadempimento del medesimo Professionista. Il pagamento del controvalore vale come adempimento ai fini dell'art. 6.2.

Art. 4 – Obbligazioni dell'Impresa

4.1 L'Impresa si obbliga a eseguire i Lavori secondo il Progetto e a regola d'arte, anche nel rispetto del manuale tecnico dei produttori dei materiali, dichiarando di avere esaminato il Progetto e di ritenerlo eseguibile e di non avere nulla da eccepire in merito alla sua idoneità. La conferma della fattibilità è resa ai fini dell'esecuzione, senza assunzione di incarichi di progettazione e senza rinuncia alla tempestiva segnalazione di eventuali errori, omissioni o criticità rilevati, fermi gli obblighi professionali dell'Impresa.Il Comune provvederà all'affidamento dei Lavori all'Impresa ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), d.lgs. 36/2023, con separata determinazione.

Copia informatica per consultazione

4.2 Il corrispettivo dei Lavori è determinato in € 36.127,51 oltre IVA, di cui € 33.390,01 per lavori, al netto di uno sconto di € 8.000,00 al netto di IVA rispetto a € 41.390,01, ed € 2.737,50 per oneri della sicurezza, non soggetti a sconto. Lo sconto costituisce riduzione del corrispettivo e non è convertibile in somme da corrispondere al Comune o a terzi.

La riduzione costituisce l'intero contributo transattivo dell'Impresa, senza ulteriori partecipazioni a spese dirette o indirette della Vicenda, rimborsi, prestazioni gratuite o rinunce a corrispettivi. Sarà applicata una sola volta, senza duplicazioni nella contabilità, nei SAL o nel saldo, e non si estenderà automaticamente a maggiori lavorazioni o varianti. Restano separati gli ordinari obblighi e costi del nuovo appalto.

4.3 L'Impresa si obbliga a ultimare i Lavori, rendendo l'impianto funzionante e in condizione di essere sottoposto al CRE, entro il 31/12/2026, termine essenziale nell'interesse del Comune ai sensi dell'art. 1457 c.c. L'Impresa dichiara che i tempi di approvvigionamento sono compatibili con il termine. La scadenza del termine non determina di per sé la risoluzione: in deroga all'art. 1457 comma 2, c.c., il Comune si riserva comunque di esigere l'adempimento.

L'efficacia degli impegni dell'Impresa di cui al presente articolo è subordinata all'adozione della determina di affidamento di cui all'art. 4.1, che il Comune si impegna ad adottare entro 15 giorni dalla sottoscrizione, nel rispetto dei presupposti di legge. Se i Lavori non sono affidati all'Impresa, o l'affidamento è annullato o revocato, l'Impresa è liberata dagli obblighi del presente articolo, lo sconto non è dovuto, non operano gli effetti di cui all'art. 6.2, lett. d).

4.4 Il Comune attesta la copertura finanziaria dell'intero corrispettivo del nuovo appalto. L'affidamento e i pagamenti all'Impresa non sono subordinati all'incasso delle somme dovute dai Professionisti o dalle loro compagnie assicuratrici.

Art. 5 – Conservazione delle prove e stato dei luoghi

5.1 Prima della rimozione delle tubazioni esistenti, il Comune convoca le Parti, con almeno 5 giorni di preavviso, salvo urgenza motivata, a un sopralluogo congiunto per rilievi, riprese fotografiche e prelievi di campioni dai tratti significativi (compresi i tratti interrati e sottopavimento e la coibentazione), anche a mezzo dei rispettivi tecnici. Delle operazioni è redatto un verbale, sottoscritto dalle Parti presenti; se una Parte regolarmente convocata non partecipa, il verbale è sottoscritto dal direttore dei lavori e dal RUP. Il verbale riporterà le eventuali osservazioni e riserve e sarà trasmesso a tutte le Parti.

I campioni sono sigillati, identificati e conservati dal Comune, insieme alla documentazione raccolta, fino al decorso dei termini di prescrizione dei diritti oggetto della Vicenda o, se successiva, alla definizione di eventuali giudizi, con accesso garantito alle Parti per ispezioni e analisi nel contraddittorio. Saranno assicurate la rappresentatività dei prelievi, la tracciabilità della custodia e, ove tecnicamente possibile, la disponibilità di campioni duplicati.

5.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che la rimozione e la sostituzione delle tubazioni, eseguite nel rispetto del presente articolo, non potranno essere opposte come alterazione dello stato dei luoghi o come impedimento all'accertamento delle cause, restando salva la facoltà di contestare l'incompletezza o l'inadeguatezza delle operazioni di documentazione e campionamento.

La conservazione delle prove non costituisce una riserva di riapertura delle pretese definitivamente transatte.

Copia informatica per consultazione

Art. 6 – Effetti liberatori, condizioni e riserve

6.1 Al verificarsi delle condizioni di cui all'art. 6.2, il Comune, nei confronti dei soggetti ivi indicati: a) dichiara la definitiva e integrale tacitazione di ogni pretesa relativa alla Vicenda; b) rinuncia a ulteriori richieste di natura economica, risarcitoria o di ripristino relative alla Vicenda.

6.2 Gli effetti di cui all'art. 6.1 operano autonomamente nei confronti di ciascuna delle Parti, al verificarsi delle condizioni riferibili esclusivamente alle obbligazioni dalla stessa assunte con la presente scrittura. In particolare:

a) nei confronti dell'Ing. , a seguito dell'integrale pagamento della somma dovuta ai sensi dell'art. 3.1;

b) nei confronti del P.Ind. , a seguito dell'integrale pagamento della somma dovuta ai sensi dell'art. 3.1 e del regolare adempimento delle prestazioni professionali di propria competenza ai sensi dell'art. 3.2, lett. b), intendendosi per tale l'emissione del CRE dei Lavori e la sua approvazione da parte del RUP o, in caso di risoluzione del rapporto con l'Impresa, dei lavori di completamento da parte di altra impresa individuata dal Comune;

c) nei confronti dell'Ing. , a seguito del regolare adempimento delle prestazioni professionali di propria competenza ai sensi dell'art. 3.2, lett. a), da intendendosi per tale l'emissione del CRE dei Lavori e la sua approvazione da parte del RUP o, in caso di risoluzione del rapporto con l'Impresa, dei lavori di completamento da parte di altra impresa individuata dal Comune;

d) nei confronti dell'Impresa, al verificarsi delle condizioni previste dalla presente scrittura per l'adempimento delle obbligazioni dalla stessa assunte, all'ultimazione dei Lavori e all'emissione del CRE e alla sua approvazione da parte del RUP.

L'Impresa comunica l'ultimazione a mezzo PEC al RUP e alla Direzione lavori, allegando la documentazione prevista dal Progetto e dalla normativa e consentendo le verifiche. Se, decorsi 3 mesi dalla comunicazione, e ulteriori 30 giorni per l'approvazione del RUP, il CRE non è stato emesso o confermato per cause non imputabili all'Impresa, la condizione si considera avverata, purché l'ultimazione sia avvenuta entro il termine di cui all'art. 4.3 e il Comune o la Direzione lavori non abbiano notificato a mezzo PEC, entro lo stesso termine, una contestazione scritta e motivata di incompletezze, difformità o difetti dei Lavori.

Quanto sopra opera ai soli fini della definizione transattiva della Vicenda: non equivale a emissione o approvazione tacita del CRE né ad accettazione dei Lavori. Restano fermi gli obblighi di verifica, le garanzie sui nuovi lavori e i rimedi per gli inadempimenti imputabili all'Impresa nell'ambito del nuovo appalto, ivi compreso quanto previsto per il pagamento del saldo.

6.3. L'adempimento delle obbligazioni di ciascuna Parte determina, al verificarsi delle rispettive condizioni, la definitiva e irrevocabile liberazione della medesima da ogni ulteriore pretesa del Comune relativa alla Vicenda, indipendentemente dall'adempimento delle obbligazioni assunte dalle altre Parti.

In particolare, l'inadempimento, il ritardo, la risoluzione del rapporto contrattuale con l'Impresa, nonché l'eventuale mancata ultimazione dei lavori o il mancato conseguimento del Certificato di Regolare Esecuzione, non pregiudicano gli effetti liberatori maturati o maturandi in favore dei singoli Professionisti, purché questi abbiano correttamente adempiuto le obbligazioni loro personalmente imputabili.

Copia informatica per consultazione

6.4 Qualora le prestazioni professionali non possano essere eseguite o ultimate, in tutto o in parte, per circostanze non imputabili al Professionista interessato, ivi compresi il mancato conferimento dell'incarico da parte del Comune, la mancata esecuzione dei lavori, la loro sospensione o la risoluzione del rapporto con l'Impresa, tale circostanza non costituisce inadempimento del Professionista né impedisce il prodursi degli effetti liberatori in suo favore, a condizione che lo stesso abbia regolarmente eseguito tutte le prestazioni concretamente esigibili e per quelle ulteriori abbia adempiuto ai sensi del precedente art. 3.

6.5 Restano salvi i diritti del Comune: a) per le garanzie sui lavori; b) per ogni vizio o danno diverso da quelli relativi alla Vicenda o non noto alle Parti alla data del presente atto, fermo restando che essi dovranno riguardare componenti o parti dell'impianto o dell'immobile diverse da quelle interessate dagli interventi di ripristino previsti dal Progetto; c) per l'inadempimento del presente atto.

6.6 Al verificarsi delle rispettive condizioni di cui all'art. 6.2, l'Impresa e i Professionisti rinunciano reciprocamente a ogni azione di regresso e rivalsa (*ex* artt. 1299 e 2055 c.c.) relativa alla Vicenda.

6.6 Il presente atto non comporta per il Comune obblighi di manleva o garanzia nei confronti di terzi o delle Parti.

Art. 7 – Risoluzione

7.1 Il Comune può dichiarare di avvalersi della risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c.: nei confronti del Professionista inadempiente, in caso di: a) mancato pagamento della somma di cui all'art. 3.1 b) mancata resa di una prestazione in natura, non sostituita dal pagamento del controvalore ai sensi dell'art. 3.4; per l'Impresa, in caso di ritardo a lei imputabile sul termine di cui all'art. 4.3 o grave inadempimento nell'esecuzione dei Lavori, ferme le procedure previste dalla disciplina dei contratti pubblici per la risoluzione per ritardo o inadempimento.

7.2 La risoluzione della presente transazione nei confronti di una Parte, per inadempimento delle obbligazioni dalla stessa assunte, non produce alcun effetto sulle obbligazioni delle altre Parti, né pregiudica gli effetti liberatori già maturati o destinati a maturare in favore delle medesime per effetto del corretto adempimento delle rispettive obbligazioni. Resta in ogni caso esclusa la possibilità di far valere nei confronti di una Parte adempiente l'inadempimento imputabile ad altra Parte, anche ai fini della proposizione o riproposizione delle pretese originarie relative alla Vicenda.

Restano impregiudicate e azionabili, nei confronti della Parte inadempiente, le pretese del Comune relative alla Vicenda, con computo di quanto già percepito e fatto salvo il risarcimento del danno. Il Comune potrà eseguire i lavori in danno dell'Impresa.

La risoluzione non incide sulle obbligazioni delle altre Parti né pregiudica gli effetti liberatori già maturati o da maturare in loro favore al verificarsi delle rispettive condizioni. Nessuna Parte potrà subire un aggravamento delle proprie obbligazioni o essere chiamata a rispondere dell'inadempimento imputabile ad altra Parte.

Art. 8 – Unitarietà

8.1 Gli impegni dei Professionisti e dell'Impresa costituiscono un unico assetto di interessi e il presente atto è efficace solo se sottoscritto da tutte le Parti.

8.2 L'unitarietà dell'assetto negoziale rileva esclusivamente ai fini della conclusione della presente transazione e non comporta solidarietà tra le Parti (ad eccezione dell'adempimento di cui all'art. 3.1)

Copia informatica per consultazione

nell'adempimento delle rispettive obbligazioni, né interdipendenza delle condizioni previste per la produzione degli effetti liberatori in favore di ciascuna di esse, secondo quanto stabilito dall'art. 6.

Art. 9 – Spese legali e tecniche

Le spese legali, peritali, tecniche e di consulenza sostenute da ciascuna Parte per la gestione stragiudiziale della Vicenda, comprese quelle per la redazione e la stipula del presente atto, restano integralmente a carico di chi le ha anticipate. Ciascuna Parte rinuncia a richiedere all'Impresa il rimborso di tali spese in aggiunta al contributo complessivo previsto dall'art. 4.2.

Art. 10 – Imposte e registrazione

Il presente atto è redatto in forma di scrittura privata non autenticata e sottoscritto con firma digitale.

Sarà registrato ove ne ricorrano i presupposti di legge; le imposte di registro e di bollo eventualmente dovute sono a carico della Parte che ne richieda la registrazione, con esonero del Comune, ferma la solidarietà verso l'Erario prevista dalla legge.

*

San Gimignano, lì …..

Comune di San Gimignano – Il Dirigente del Settore LL.PP. e Servizi per il territorio

Ing. Valentina Perrone

Il legale rappresentante

Ing.

P.Ind.

Ing.

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1114/2026 del SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI ad oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004 si esprime ai sensi dell’art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

16/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1114/2026 ad oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004 si esprime ai sensi dell’art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

19/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Giunta N. 210 del 19/10/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004..

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all’Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 21/10/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
(GAMBERUCCI MARIO)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale N. 210 del 19/10/2026

LAVORI PUBBLICI, SERVIZI DI RETE E ESPROPRI

Oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004..

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 05/11/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale N. 210 del 19/10/2026

Oggetto: INTERVENTO DI RIPRISTINO DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO DELLA PALESTRA SCOLASTICA IDA NOMI VENEROSI PESCIOLINI - APPROVAZIONE PROGETTO ESECUTIVO E APPROVAZIONE BOZZA DI ATTO TRANSATTIVO - CUP C23B26000010004..

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 21/10/2026 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 06/11/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione